

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА  
ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА И  
ГРАЖДАНСКОГО ПРОЦЕССА

Ю. Н. Андреев

**СУДЕБНАЯ ЗАЩИТА  
ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН**  
ТЕОРИЯ, ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО,  
ПРАКТИКА

ЮРИДИЧЕСКИЙ  
ЦЕНТР

ББК 67.404.2  
А65

**Редакционная коллегия серии**  
**«Теория и практика гражданского права и гражданского процесса»**

*И. В. Елисеев (отв. ред.), А. П. Сергеев (отв. ред.), В. Ф. Попондопуло (отв. ред.),  
В. Н. Плигин (отв. ред.), Н. Д. Егоров, А. В. Коновалов, И. Н. Косицкая,  
Д. Г. Лавров, С. В. Нарижний, Д. В. Петров, Т. Б. Полякова,  
В. И. Телятников, Г. Д. Улетова*

**Рецензенты:**

*О. В. Дмитриева, кандидат юридических наук, доцент  
Ю. Г. Просвирнин, доктор юридических наук, профессор*

**Андреев Ю. Н.**

А65 Судебная защита жилищных прав граждан: теория, законодательство, практика. — СПб.: Издательство Р. Асланова «Юридический центр Пресс», 2008. — 651 с.  
ISBN 5-94201-547-3

В работе исследуются жилищные права собственников и нанимателей жилых помещений, актуальные проблемы судебной защиты их жилищных, коммунальных прав, способы защиты этих прав, теория и судебная практика долевого строительства, вопросы снабжения граждан электрической, тепловой энергией, водой, газом и другими энергетическими ресурсами.

Большое внимание автором уделено гражданско-правовой ответственности граждан за нарушение жилищных прав соседей, за самовольное строительство, за повреждение (залитие) водой соседских квартир.

Исследование содержит большую правоприменительную практику судов Российской Федерации по рассмотрению гражданских дел по жилищным спорам с участием жильцов многоквартирных домов, индивидуальных жилых домов. Автором проанализирована судебная практика выкупа жилых помещений для публичных нужд, защиты жилищных прав получателей ренты по договору пожизненного содержания с иждивением.

Работа содержит образцы исковых заявлений для предъявления исковых требований в суд при нарушении жилищных прав заинтересованных лиц.

Предлагаемое научно-практическое издание предназначено для студентов и преподавателей учебных юридических заведений, федеральных и мировых судей страны, для прокурорских и адвокатских работников, сотрудников организаций жилищно-коммунального хозяйства, а также для всех граждан, использующих жилье на праве собственности или на иных законных основаниях.

ББК 67.404.2

© Ю. Н. Андреев, 2008

© Изд-во Р. Асланова

ISBN 5-94201-547-3

«Юридический центр Пресс», 2008

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение . . . . .	7
<b>Глава I. Гражданско-правовые способы судебной защиты жилищных прав пользователей жилыми помещениями . . . . .</b>	<b>11</b>
§ 1. Жилищные права и коммунальные услуги как объекты судебной защиты . . . . .	—
§ 2. Способы судебной защиты жилищных прав . . . . .	51
<b>Глава II. Защита прав участников долевого строительства . . . . .</b>	<b>133</b>
§ 1. Теория договора участия в долевом строительстве . . . . .	—
§ 2. Судебная практика по защите прав участников долевого строительства. . . . .	170
<b>Глава III. Защита прав граждан при снабжении энергетическими и иными ресурсами . . . . .</b>	<b>240</b>
§ 1. Гражданско-правовой договор энергоснабжения с участием граждан . . . . .	—
§ 2. Защита прав граждан при снабжении электрической энергией по договору энергоснабжения. . . . .	276
§ 3. Коммунальные услуги. Защита прав граждан при предоставлении коммунальной услуги в виде электроснабжения . . . . .	291
§ 4. Защита прав собственников и нанимателей жилья при обеспечении теплом. . . . .	385
§ 5. Защита прав граждан при снабжении природным газом . . . . .	399
§ 6. Защита прав граждан при снабжении водой и водоотведении. . . . .	419

---

<b>Глава IV. Судебная защита жилищных прав соседей . . . . .</b>	<b>451</b>
§ 1. Теория и практика «соседского права» . . . . .	
§ 2. Судебная защита прав граждан при повреждении соседями жилого помещения водой . . . . .	
<b>Глава V. Судебная защита жилищных прав собственников при выкупе (изъятии) жилья для публичных нужд. . . . .</b>	
§ 1. Правовое регулирование выкупа жилого помещения собственника при изъятии земельного участка для публичных нужд. . . . .	
§ 2. Судебная практика рассмотрения дел о выкупе (изъятии) жилого помещения собственника при изъятии земельного участка для публичных нужд. . . . .	
<b>Глава VI. Судебная защита жилищных прав получателей ренты по договору пожизненного содержания с иждивением . . . . .</b>	
§ 1. Теория содержания с пожизненным иждивением . . . . .	
§ 2. Судебная практика рассмотрения дел, связанных с исполнением договора пожизненного содержания с иждивением . . . . .	
<b>Приложение . . . . .</b>	

# Глава I

## ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ СПОСОБЫ СУДЕБНОЙ ЗАЩИТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

### § 1. Жилищные права и коммунальные услуги как объекты судебной защиты

Жилищный кодекс РФ существенным образом расширил содержание понятия «жилищные права».<sup>1</sup> Известные исследователи жилищного права рассматривают в качестве системы жилищных прав конституционные, гражданские и административные права. К основным гражданским жилищным правам они относят: 1) право заключения гражданско-правовых сделок по поводу занимаемого жилого помещения; 2) право вселения других граждан на занимаемую площадь; 3) право пользования жилищем (частично); 4) некоторые другие.<sup>2</sup>

Понятно, что классификация жилищных прав во многом зависит от понимания тем или иным исследователем места жилищного права в системе российского права.<sup>3</sup>

Как известно, до сих пор в науке сохраняются различные точки зрения относительно самостоятельности жилищного права (жилищного законодательства). Некоторые ученые расценивают жилищное право (жилищное законодательство) как часть

---

<sup>1</sup> См., например: *Шалыгин Б. И., Мозымова Е. Н.* Способы защиты жилищных прав граждан, в том числе при выселении из жилых помещений // Жилищное право. 2006. № 8. С. 23.

<sup>2</sup> См., например: *Крашенинников П. В.* Жилищное право. М., 2005. С. 54.

<sup>3</sup> См. об этом подробнее: *Корнеев С. М.* Основные тенденции развития жилищного права в условиях рыночной экономики // Гражданское право при переходе к рынку. М., 1995. С. 148—149.



гражданского права.<sup>1</sup> Другие ученые полагают, что жилищное законодательство представляет собой комплекс норм различной правовой принадлежности.<sup>2</sup> Третьи исследователи признают жилищное право самостоятельной отраслью права.<sup>3</sup>

Жилищное право родилось из недр гражданского права в связи с общностью большой группы общественных отношений, связанных с потреблением жилья как особого вида имущества, и в связи с социальной значимостью государственного и общественного контроля над жилищными отношениями, участием большого количества публичных норм в обороте и потреблении жилого фонда страны. Активизация рыночных отношений, резкое увеличение доли частного жилищного фонда в стране ослабили позиции жилищного права как самостоятельной отрасли российского права. Аналогичные сложности испытывают сейчас земельное, трудовое, семейное право. Однако несмотря на современные тенденции экономического развития, некоторые иные факторы объективного и субъективного порядка, относительная самостоятельность жилищного права, равно как и вышеназванных отраслей права, имеет все основания продолжить свое существование в связи со значимостью, назначением и спецификой регулируемых общественных отношений, большим количеством жилищных нормативных правовых актов, особенностями методов правового регулирования и традициями российской правовой системы как разновидности романо-германской правовой системы.

Правовое регулирование договора социального найма жилья в большей мере предоставлено жилищному законодательству, правда, с использованием при этом норм отдельных статей ГК РФ (ст. 674, 675, 678, 680, 685). Жилищный кодекс Российской Феде-

---

<sup>1</sup> См., например: *Аскназий С. И., Брауде И. Л., Пергамент А. И.* Жилищное право. М., 1956. С. 14; *Басин Ю. Г.* Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата, 1963. С. 12; *Чигир В. Ф.* Жилищное право. М., 1986. С. 61.

<sup>2</sup> См., например: *Грибанов В. П.* Основы советского жилищного законодательства. М., 1983. С. 3; *Крашенинников П. В.* Российское жилищное законодательство. М., 1996. С. 12; *Толстой Ю. К.* Гражданское право: Учебник / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. Ч. 2. М., 1997. С. 10; *Седугин П. И.* Жилищное право. 1998. С. 2; *Чикашвили Ш. Д.* Жилищное право: Комментарий к жилищному законодательству. Тбилиси, 1989. С. 10.

<sup>3</sup> См., например: *Никитюк П. С.* Жилищное право. Кишинев, 1985. С. 38.

рации (в дальнейшем — ЖК РФ)<sup>1</sup> определяет основные принципы реализации конституционного права граждан России на жилище в новых социально-экономических условиях, устанавливает основные начала правового регулирования жилищных отношений различных форм собственности и видов использования недвижимости в жилищной сфере.

Вопреки прежней традиции современный ЖК РФ регулирует не только отношения по договору социального найма, но и права, обязанности собственников жилых помещений и членов их семей, содержание общего имущества в многоквартирных домах, предоставление жилищных и коммунальных услуг, переустройство и перепланировку жилого помещения независимо от принадлежности жилищного фонда, правовой статус жилищных кооперативов, товариществ собственников жилья и их участников, управление многоквартирными домами.<sup>2</sup> Иными словами, ЖК РФ не только пытается выживать в современных рыночных условиях, но и активно вторгается в сферу гражданско-правовых и административных отношений.

Гражданский кодекс РФ по-прежнему имеет большое влияние на регулирование жилищных отношений. Первая часть ГК РФ<sup>3</sup> содержит важные для регулирования жилищных отношений общие положения о субъектах и объектах гражданских прав, о гражданско-правовых сделках, о договорах, о защите права собствен-

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 31.12.2005 № 199-ФЗ, от 18.12.2006 № 232-ФЗ, от 29.12.2006 № 250-ФЗ, от 29.12.2006 № 251-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 29.12.2006 № 258-ФЗ) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч.1). Ст. 14.

<sup>2</sup> Такая экспансия жилищного права объясняется, вероятно, обеспокоенностью современного законодателя сохранностью (использованием), владением, распоряжением и управлением жилищным фондом (независимо от его принадлежности) как наиболее социально значимым видом имущества.

<sup>3</sup> Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 20.02.1996 № 18-ФЗ, от 12.08.1996 № 111-ФЗ, от 08.07.1999 № 138-ФЗ, от 16.04.2001 № 45-ФЗ, от 15.05.2001 № 54-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 161-ФЗ, от 26.11.2002 № 152-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 23.12.2003 № 182-ФЗ, от 29.06.2004 № 58-ФЗ, от 29.07.2004 № 97-ФЗ, от 29.12.2004 № 192-ФЗ, от 30.12.2004 № 213-ФЗ, от 30.12.2004 № 217-ФЗ, от 02.07.2005 № 83-ФЗ, от 21.07.2005 № 109-ФЗ, от 03.01.2006 № 6-ФЗ, от 10.01.2006 № 18-ФЗ, от 03.06.2006 № 73-ФЗ, от 30.06.2006 № 93-ФЗ, от 27.07.2006 № 138-ФЗ, от 03.11.2006 № 175-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ, от 18.12.2006 № 231-ФЗ, от 18.12.2006 № 232-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 29.12.2006 № 258-ФЗ) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

ности и ограниченных вещных правах, об исполнении обязательств и обеспечении их исполнения, об ответственности за нарушение обязательств. В части первой ГК РФ регулируются также право собственности и иные вещные права (право членов семьи собственника жилого помещения), дается понятие квартиры как объекта права собственности, и решаются иные вопросы. Вторая часть Гражданского кодекса РФ (в дальнейшем — вторая часть ГК РФ)<sup>1</sup> содержит конкретные развернутые положения о договоре коммерческого найма жилого помещения, об ответственности сторон по этому виду договора и т. д. Часть третья ГК РФ<sup>2</sup> устанавливает особенности наследования жилых помещений.

По нашему мнению, термин «жилищные права» можно понимать в широком и узком смысле слова. К жилищным правам в широком смысле слова относятся не только права нанимателей, вытекающие из содержания различных видов договора найма жилого помещения (договора коммерческого найма жилья, договора социального найма, договора найма специализированного жилого помещения), права иных пользователей жилых помещений на законном основании, но и права собственников жилого помещения относительно пользования своим помещением, права, связанные с содержанием общего имущества в многоквартирном доме.

К примеру, ст. 32 ЖК РФ прямо называется «Обеспечение жилищных прав собственника (подчеркнуто мной — Ю. А.) жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд». В этой статье подробно регламентируется порядок выкупа жилого помещения собственника в связи с изъятием земельного участка, обслуживающего это помещение,

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 12.08.1996 № 110-ФЗ, от 24.10.1997 № 133-ФЗ, от 17.12.1999 № 213-ФЗ, от 26.11.2002 № 152-ФЗ, от 10.01.2003 № 8-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 26.03.2003 № 37-ФЗ, от 11.11.2003 № 138-ФЗ, от 23.12.2003 № 182-ФЗ, от 29.12.2004 № 189-ФЗ, от 30.12.2004 № 219-ФЗ, от 21.03.2005 № 22-ФЗ, от 09.05.2005 № 45-ФЗ, от 18.07.2005 № 89-ФЗ, от 02.02.2006 № 19-ФЗ, от 30.12.2006 № 276-ФЗ, от 26.01.2007 № 5-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 26.01.1996 № 15-ФЗ, постановлением Конституционного Суда РФ от 23.12.1997 № 21-П, Федеральным законом от 18.12.2006 № 231-ФЗ) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

<sup>2</sup> Федеральный закон от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ (в ред. Федерального закона от 02.12.2004 № 156-ФЗ, от 03.06.2006 № 73-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.12.2006 № 231-ФЗ, от 29.12.2006 № 258-ФЗ) // СЗ РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.



для публичных нужд, обеспечения другим жилым помещением взамен изымаемого и т. д. Иными словами, законодатель усматривает среди массы правомочий (прав) собственника субъективные жилищные права по пользованию собственником жилым помещением взамен прежнего. Не случайно, ЖК РФ предусмотрел специальный раздел «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения». Тем самым ЖК РФ (совместно с ГК РФ) регламентирует абсолютные и ограниченные вещные права в отношении жилища по поводу пользования этим имуществом, называя их жилищными правами.

Жилищный кодекс РФ устанавливает для собственника публично-правовые пределы пользования жилым помещением и указывает на обязанность собственника использовать собственное жилье по назначению. Согласно ч. 1 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами использования, установленным ЖК. Собственник жилья вправе предоставить во владение и (или) пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданам на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским и жилищным законодательством.

Жилищный кодекс РФ перечисляет объекты права собственности на общее имущество собственников жилых помещений в многоквартирном доме (п. 1 ст. 36), определяет наряду с ГК РФ пределы распоряжения этим имуществом (п. 2 ст. 36), устанавливает порядок и принципы определения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, оборот этих долей, содержание общего имущества в многоквартирном доме (ст. 37—39), регламентирует порядок управления многоквартирными домами (ст. 161—165), правовой статус жилищных кооперативов (ст. 124—134), товариществ собственников жилья, права и обязанности их членов (ст. 135—152), обеспечение коммунальными услугами пользователей жилыми помещениями, включая собственников жилья (ст. 153—160). Кроме того, ЖК РФ определяет

принципы и порядок уплаты собственниками жилья за содержание и ремонт жилого помещения, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в таком доме (ст. 153—160).

В частности, ст.153 ЖК РФ возлагает на собственника жилого помещения обязанности по уплате за жилое помещение и коммунальные услуги, а ст. 158 указывает на то, что собственник жилого помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, участвовать в расходах на содержание общего имущества и производство капитального ремонта многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это помещение.

Жилищный кодекс РФ регулирует отношения по поводу пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда, пользования общим имуществом собственников помещений, содержания и ремонта, переустройства и перепланировки жилых помещений, предоставления жилищно-коммунальных услуг (ст. 4 ЖК РФ), и эти отношения определяются как жилищные отношения. Следовательно, права, возникающие из этих отношений (в особенности, право пользования), становятся жилищными правами независимо от оснований пользования и фондовой принадлежности жилья.

Подтверждает наше мнение об обладании жилищными правами собственником жилого помещения и положение ст. 10 ЖК РФ, согласно которой основаниями возникновения жилищных прав могут быть, в частности, договоры и иные сделки, не противоречащие федеральному законодательству, приобретение в собственность жилых помещений по законным основаниям, членство в жилищно-строительном кооперативе.

Члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним, а также бывшие члены такой семьи (при определенных законом и соглашением условиях) имеют ограниченные вещные права на это жилое помещение, касающиеся пользования этим помещением. По существу, эти права также можно отнести к категории жилищных. Новый ЖК РФ уделяет большое внимание правовому положению таких пользователей чужим помещением.

Так, согласно ст. 31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с самим собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.<sup>1</sup>

По истечении срока пользования жилым помещением, установленным решением суда, соответствующее право пользования

---

<sup>1</sup> Действие комментируемых положений ч. 4 ст. 31 ЖК РФ не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права на основании решения суда. Бывший член семьи собственника, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, имеет такие же права, что и настоящие члены семьи. Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Анализируя содержание ст. 31 ЖК РФ, можно сделать вывод о том, что Жилищный кодекс исходит из приоритета права собственности на жилое помещение над правом пользования этим жилым помещением иными лицами, в том числе и членами семьи собственника, не являющимися собственниками. Поэтому в соответствии с ч. 4 ст. 31 прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения влечет по общему правилу прекращение права пользования этим жилым помещением бывших членов семьи, и пределы права пользования жилым помещением иных лиц теперь определяются собственником этого жилого помещения, а не законом, как это было ранее.<sup>1</sup> Однако из этого правила законодательство делает ряд исключений, которые были изложены выше.

Кроме того, положение ч. 4 ст. 31 ЖК РФ следует применять с учетом норм Гражданского и Семейного кодексов (в дальнейшем — СК РФ),<sup>2</sup> регулирующих законный режим имущества супругов, если между ними не был заключен брачный договор. В случае приобретения жилого помещения в собственность супругами в

<sup>1</sup> См.: *Стриженко Г.* Право собственности и иные права граждан на жилые помещения // *Законность.* 2005. № 7. С. 45.

<sup>2</sup> Федеральный закон от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 15.11.1997 № 140-ФЗ, от 27.06.1998 № 94-ФЗ, от 02.01.2000 № 32-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 28.12.2004 № 185-ФЗ, от 03.06.2006 № 71-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.12.2006 № 231-ФЗ, от 29.12.2006 № 258-ФЗ) // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 16.

период брака, даже если титульным собственником этого жилого помещения выступает один из супругов, жилое помещение будет объектом права общей совместной собственности, поэтому при расторжении брака между бывшими супругами возникнет спор не о праве пользования жилым помещением, а о разделе жилого помещения как совместно нажитого имущества. Аналогичная ситуация возникает и в случаях, когда согласно ст. 256 ГК РФ, а также ст. 37 СК РФ жилое помещение, принадлежавшее одному из супругов до вступления в брак либо полученное им в период брака в дар или в порядке наследования, будет признано судом совместной собственностью по иску бывшего супруга, если будет установлено, что в период брака за счет общего имущества супругов или имущества каждого из супругов либо труда одного из супругов были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, переоборудование и т. п.).

Жилищный кодекс предусматривает единственную ситуацию, в которой на собственника жилого помещения может быть возложена обязанность по обеспечению другим жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи. Это касается случаев, когда собственник исполняет алиментные обязательства в пользу бывших членов семьи. Суд по требованию этих лиц вправе обязать собственника обеспечить их иным жилым помещением.

Рабочая группа Совета при Президенте Российской Федерации по разработке Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе предлагает назвать право пользования членов семьи собственника жилого помещения этим помещением субъективным ограниченным вещным правом — «жилищным узуфруктом». Авторы Концепции обоснованно полагают, что содержание жилищного узуфрукта может быть сведено к двум правомочиям: 1) владение жилым помещением и 2) пользование жилым помещением для проживания, включая право проживания несовершеннолетних детей узуфруктария. В содержание жилищного узуфрукта, по их мнению, не включается правомочие узуфруктария распоряжаться жилищным узуфруктом каким-либо образом, в том числе завещать его. Последний не может длиться дольше срока жизни узуфруктария. Жилищный узуфрукт супруга собственника жилого помещения может обремене-



нять исключительно жилое помещение, где супруги постоянно или временно проживают и которое принадлежит другому супругу. У супруга-узупруктария должен отсутствовать какой-либо иной способ удовлетворения жилищной потребности, в том числе по основаниям, предусмотренным брачным контрактом. Удовлетворение жилищных потребностей ребенка происходит по смыслу СК РФ путем предоставления ребенку права совместного с родителями (с одним из родителей) проживания, кроме случаев, когда это проживание противоречит его интересам (п. 2 ст. 54 СК РФ). Жилищный узупрукт может принадлежать и другому члену семьи, не являющемуся собственником жилого помещения, в котором он проживает, при наличии у собственника жилья алиментной обязанности по отношению к узупруктарию.<sup>1</sup>

В судебной практике возникал вопрос о том, прекращается ли право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника этого помещения, если он, расторгнув брак, выехал из данного помещения и не оплачивает жилое помещение и коммунальные услуги. На этот вопрос Президиум Верховного Суда РФ дал следующий ответ.

Пункт 4 ст. 31 ЖК РФ предусматривает, что в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть на основании решения суда сохранено на определенный срок за бывшим членом его семьи при наличии обстоятельств, указанных в названной статье. По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, принятым с учетом положений п. 4 ст. 31 ЖК РФ, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи (ч. 5 ст. 31 ЖК РФ).

---

<sup>1</sup> См.: Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Под общ. ред. В. В. Витрянского, О. М. Козырь, А. А. Маковской. М., 2004. С. 58.

Следовательно, делает вывод Президиум Верховного Суда РФ, закон связывает прекращение права пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника только с расторжением брака или признанием брака недействительным, т. е. с прекращением семейных отношений. Прекращение права пользования жилым помещением является основанием для выселения бывшего члена семьи собственника из занимаемого им жилого помещения собственника.

Статья 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» устанавливает, что действие положений п. 4 ст. 31 ЖК РФ не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором. Анализ приведенных выше правовых норм позволяет сделать вывод о том, что право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается независимо от его фактического нахождения в спорном жилом помещении и (или) невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Бывший член семьи собственника не может быть выселен при наличии условий, предусмотренных ст. 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ.<sup>1</sup>

Предметом обсуждения Верховного Суда РФ был и вопрос о праве собственника жилого помещения требовать в судебном порядке с гражданина, который является бывшим членом его семьи и проживает на его жилой площади, возмещения понесенных расходов по оплате коммунальных услуг. И хотя этот вопрос был задан в период действия ЖК РСФСР, ответ на него заслуживает внимания.

На этот вопрос Верховный Суд РФ ответил следующим образом.

В соответствии с п. 2 ст. 127 ЖК РСФСР право пользования помещением сохраняется за членами семьи собственника жилого до-

---

<sup>1</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за IV квартал 2005 г. Утвержден постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 1 марта 2006 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2006. № 5.

ма, квартиры (ст. 53 ЖК РСФСР), проживающими совместно с ним, и в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого дома, квартиры. К отношениям пользования жилыми помещениями между собственником дома, квартиры и указанными лицами применяются правила, установленные ст. 131—137 ЖК РСФСР.

В соответствии с п. 3 ст. 678 ГК РФ наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение, а если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи. На основании изложенного следует, что собственник жилого помещения вправе требовать в судебном порядке с гражданина, который является бывшим членом его семьи и проживает в его квартире, возмещения понесенных расходов по оплате коммунальных услуг, приходящихся на указанное лицо.<sup>1</sup>

В судебной практике возникали и другие многочисленные вопросы по обсуждаемой теме.

Перед Верховным Судом РФ был поставлен следующий вопрос: сохраняется ли право пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника — супругом в случае фактического прекращения семейных отношений без расторжения брака, когда какое-либо соглашение между ними отсутствует, но возник жилищный спор? На этот вопрос Верховный Суд РФ ответил, что в п. 1 ст. 31 ЖК РФ предусмотрено, что к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Поскольку указанная норма относит супруга к членам семьи собственника, то до расторжения брака прекращение права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, невозможно.<sup>2</sup>

Обсуждался Верховным Судом РФ и вопрос о том, становится ли ребенок бывшим членом семьи собственника жилого помещения по правилам ст. 31 ЖК РФ, если после расторжения брака его

<sup>1</sup> Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за III квартал 2003 г. Утвержден постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 3 и 24 декабря 2003 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2004. № 3.

<sup>2</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за 3-й квартал 2005 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2006. № 3.

родители стали проживать раздельно, а он — с тем из родителей, который в собственности жилья не имеет? На этот вопрос был дан следующий ответ.

В соответствии с п. 1 ст. 31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Из положений указанной нормы следует, что членом семьи собственника является лицо, проживающее совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении. В п. 3 ст. 65 СК РФ место жительства детей при раздельном проживании родителей устанавливается соглашением родителей. Если после расторжения брака ребенок стал проживать с тем из родителей, у которого не имеется жилого помещения в собственности, и у другого родителя возникли алиментные обязательства в отношении него, то ребенок уже не может считаться членом семьи собственника. В силу п. 4 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию. Таким образом, если ребенок по соглашению родителей остается проживать с родителем, у которого в собственности жилья не имеется, он является бывшим членом семьи собственника жилого помещения и подлежит выселению вместе с бывшим супругом на основании и в порядке, предусмотренных п. 4 ст. 31 ЖК РФ.<sup>1</sup>

Применяются ли положения п. 4 ст. 31 ЖК РФ в случае, если семейные отношения с собственником жилого помещения прекращены до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, поскольку до 1 марта 2005 г. действовали нормы Жилищного кодекса РСФСР, согласно которым право на пользо-

---

<sup>1</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за III квартал 2005 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2006. № 3.

вание жилым помещением за бывшим членом семьи собственника сохранялось (ст. 127 ЖК РСФСР)?

На этот вопрос Верховный Суд РФ ответил так.

В ст. 127 ЖК РСФСР предусматривалось, что право пользования помещением сохраняется за членами семьи собственника и в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого дома, квартиры.

Согласно норме п. 4 ст. 31 ЖК РФ, регулирующей отношения между собственником жилого помещения и бывшими членами его семьи, в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения не сохраняется право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. При этом применение положений ст. 31 ЖК РФ не ставится в зависимость от момента прекращения семейных отношений между собственником жилого помещения и бывшим членом его семьи.

Учитывая, что жилищные правоотношения носят длящийся характер, по общему правилу к ним применяется закон, действующий в настоящее время, т. е. применению подлежат положения Жилищного кодекса Российской Федерации, независимо от того, когда были прекращены семейные отношения, до или после его введения в действие.

В связи с этим положения п. 4 ст. 31 ЖК РФ применяются при решении вопроса о выселении бывших членов семьи собственника жилого помещения и в том случае, если семейные отношения между ним и бывшим членом его семьи были прекращены до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.<sup>1</sup>

Какой минимально и максимально возможный срок сохранения права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника жилого помещения может в соответствии с п. 4 ст. 31 ЖК РФ определить суд? Возможно ли продление истекшего установленного срока по обращению в суд заинтересованного лица с заявлением о сохранении за ним права временного пользования жилым помещением? Возможно ли сокращение этого срока по требованию собственника жилого помещения при наличии к тому оснований?

---

<sup>1</sup> Там же. 2006. № 3.



Верховный Суд РФ ответил на этот вопрос следующим образом.

В п. 4 ст. 31 ЖК РФ предусмотрено, что при наличии определенных обстоятельств право пользования жилым помещением, принадлежащим собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При определении срока, на который за бывшим членом семьи может быть сохранено право пользования жилым помещением, суд должен исходить из конкретных обстоятельств по каждому делу, учитывая в том числе основания, которые предусмотрены в указанной статье. По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, принятым с учетом положений п. 4 вышеуказанной статьи, право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Статья 31 ЖК РФ не содержит запрета на обращение в суд за продлением установленного решением суда срока, на который за бывшим членом семьи может быть сохранено право пользования жилым помещением.

Таким образом, при наличии обстоятельств, не позволяющих бывшему члену семьи собственника жилого помещения обеспечить себя иным жилым помещением, суд может продлить указанный срок. Из п. 5 ст. 31 ЖК РФ следует, что право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника может быть прекращено по требованию собственника до истечения срока, указанного в судебном решении, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права.<sup>1</sup>

Должен ли в случае сохранения по решению суда права пользования жилым помещением учитываться сложившийся порядок пользования этим помещением или возможны отступления от него, например, по требованию собственника? Может ли собственник выделить жилое помещение по своему усмотрению?

Ответ Верховного Суда РФ на этот вопрос был следующим.

В п. 4 ст. 31 ЖК РФ предусмотрено, что при наличии определенных обстоятельств право пользования жилым помещением, принадлежащим собственнику, может быть сохранено на определенный срок за бывшим членом его семьи на основании решения суда.

---

<sup>1</sup> Там же.

Из положений данной нормы следует, что если собственником жилого помещения заявлен иск о выселении бывшего члена его семьи, то суд решает только вопрос о сохранении права на жилое помещение, но не о порядке пользования указанным помещением.<sup>1</sup>

Анализируя содержание ст. 292 ГК РФ, можно сделать вывод о том, что права членов семьи собственника жилого дома (жилищные права) в некоторой степени соответствуют вещным правам: а) они имеют право пользования принадлежащим собственнику жилым помещением, в котором проживают, правда, на условиях, предусмотренных жилищным законодательством (право владения и пользования жилым помещением (п. 1 ст. 292 ГК)); б) право пользования обеспечивается абсолютной защитой от любых лиц, включая и самого собственника жилого помещения (п. 3 ст. 292 ГК).

В ст. 558 «Особенности продажи жилых помещений» ГК РФ специально предусматривается, что существенным элементом договора купли-продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Не будучи собственником жилого помещения, гражданин может пользоваться им по завещательному отказу, в силу которого у такого гражданина также возникают жилищные права. Согласно ст. 1137 ГК РФ завещатель вправе возложить на одного или нескольких наследников как по завещанию, так и по закону исполнение за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей). Предметом завещательного отказа может быть, в частности, возложение на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, обязанности предоставить другому лицу на период жизни этого лица или иной срок право пользования этим помещением или его частью. При этом в соответствии с п. 2 ст. 1137 ГК РФ при последующем переходе права собственности на жилое помещение, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим жилым помещением,

---

<sup>1</sup> Там же.

предоставленным по завещательному отказу, сохраняет силу. Согласно ст. 33 ЖК РФ гражданин пользуется таким жилым помещением наравне с собственником, и если этот гражданин дееспособен, то он несет солидарную с собственником жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если соглашением между собственником и отказополучателем не предусмотрено иное. Пользующийся жилым помещением на основании завещательного отказа вправе потребовать государственной регистрации своего права пользования (ст. 33 ЖК РФ). Основанием прекращения права пользования жилым помещением по завещательному отказу может послужить истечение установленного завещательным отказом срока пользования жильем, а также вступившее в законную силу решение суда о выселении гражданина, если он использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение (ч. 2 ст. 35 ЖК РФ).

К отношениям между отказополучателем (кредитором) и наследником, на которого возложен завещательный отказ (должником), применяются нормы обязательственного права, если из существа завещательного отказа или из Кодекса не следует иное. И. А. Емелькина сетует на то, что указание закона, согласно которому между наследником и отказополучателем возникают обязательственные правоотношения, не разъясняет, о нормах каких именно обязательств идет речь в исследуемой ситуации.<sup>1</sup>

По нашему мнению, в п. 3 ст. 1137 ГК РФ речь идет о распространении на отношения с участием наследника и отказополучателя общих положений об обязательствах, изложенных в главах 21—26 ГК, а также отдельных норм о договоре безвозмездного пользования чужим имуществом (гл. 36 ГК), о договоре пожизненного содержания с иждивением (гл. 33 ГК), применяющихся в исследуемой ситуации по аналогии закона и права при условии, если из правил раздела о наследовании или самого существа завещательного отказа не следует иное.

---

<sup>1</sup> См.: Емелькина И. А. Вещные права на жилые и нежилые помещения: приобретение и защита: Учебное пособие. М., 2003. С. 30.

Пленум Верховного Суда РФ в своем постановлении от 23 апреля 1991 г. № 2 «О некоторых вопросах, возникающих у судов по делам о наследовании» (в ред. постановления от 21 декабря 1993 г. № 11 с изм. и доп. от 25 октября 1996 г.)<sup>1</sup> обратил внимание судей на то, что нуждаемость наследника в пользовании наследственным имуществом (например, личная нуждаемость в жилье), а также переход права собственности от наследника к другому лицу, независимо от оснований такого перехода (продажа, дарение, обмен и т. п.), не влияет на права отказополучателя, поскольку объем этих прав устанавливается наследодателем при составлении завещания и не может быть изменен его наследниками (п. 15).

Представляется, что изложенное разъяснение Высшего Верховного Суда остается в силе и в настоящее время при функционировании третьей части ГК РФ.

Право на получение завещательного отказа действует в течение 3 лет со дня открытия наследства и не переходит к другим лицам.<sup>2</sup> Следует заметить, что в отличие от ст. 538 ГК РСФСР 1964 г., регулировавшей завещательный отказ, п. 2 ст. 1137 ГК РФ указывает на правовую возможность предоставления жилого помещения не только в пожизненное пользование, но и на определенный срок.

Личностный характер возникающих между отказополучателем и наследником отношений по поводу использования жилого помещения или его части, а равно иного недвижимого имущества, подчеркивает п. 4 ст. 1137 ГК РФ, в соответствии с которым предоставленное отказополучателю в силу завещательного отказа право не может перейти к другим лицам ни в порядке уступки права требования (ст. 383 ГК РФ), ни в порядке наследственной трансмиссии (ст. 1156 ГК РФ).

Право пользования жилым помещением членов семьи собственника этого помещения и право пользования жилым помещением в силу завещательного отказа предполагают пожизненное пользование, эти права связаны с определенной личностью — лицами, признанными согласно закону членами семьи собственника или

---

<sup>1</sup> Сборник постановлений Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (Российской Федерации) по гражданским делам. М., 1999. С. 235.

<sup>2</sup> На наш взгляд, указанный срок не является разновидностью срока исковой давности, а является преклюзивным (пресекательным) сроком, не подлежащим восстановлению.

указанными в завещании и договоре, т. е. являются личными, устанавливаются в силу закона, договора или завещания, как в римском и русском праве, являются ограниченными правами пользования чужой вещью (личными сервитутными правами).

В свете изложенного отдельные исследователи отмечают, что право пользования жилым помещением собственника членов его семьи и право пожизненного пользования жилым помещением в силу завещательного отказа по своей правовой природе очень близки к ограниченным вещным правам сервитутного типа — личным сервитутам, известным еще римскому праву.<sup>1</sup>

Действительно, понятие личных сервитутов (*servitutes personarum*) было известно еще римскому праву. Личными называли такие сервитуты, которые пользование выгодами в чужом имуществе предоставляли определенному лицу, физическому или юридическому. Иначе личные сервитуты назывались пожизненными правами пользования чужой вещью, ибо они служили определенному лицу в течение всей его физической или юридической жизни. Срок их действия был ограничен продолжительностью жизни управомоченного субъекта, поскольку личные сервитуты принадлежали сервитутарию не как собственнику определенного имущества, а как конкретной личности, индивидууму.<sup>2</sup> Иными словами, личный сервитут предоставляет возможность «пользования чужой вещью известному определенному лицу... и пока это определенное лицо существует, оно может пользоваться вещью, и соответственное право собственника на это время замирает».<sup>3</sup>

К личным сервитутам в римском праве относились *usufructus, usus, habitatio, operae servorum vel animalium*. В рамках первого вида личного сервитута узупруктарий (сервитутопользователь, сервитутарий) мог как пользоваться самой вещью, так и извлекать из нее плоды, сохраняя в неприкосновенности хозяйственное назначение вещи, не повреждая ее и не изменяя. Узупруктарий должен

<sup>1</sup> См., например: Емелькина И. А. Вещные права на жилые и нежилые помещения: приобретение и защита: Учебное пособие. М., 2003. С. 26.

<sup>2</sup> См. подробнее: Римское частное право: Учебник / Под ред. И. Б. Новицкого и И. С. Перетерского. М., 1998. С. 198; Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М., 2000. С. 22; Емелькина И. А. Вещные права на жилые и нежилые помещения: приобретение и защита: Учебное пособие. М., 2003. С. 27.

<sup>3</sup> Покровский И. А. История римского права. СПб., 1999. С. 316.



был пользоваться вещью, как хороший хозяин, и соблюдать все правила пользования ею. Пользователь становился собственником плодов с момента их сбора, а собственник вещи не имел права на доходы от используемой узуфруктарием вещи в течение всего периода действия узуфрукта. Такую собственность римляне называли «голой». Однако в то же время собственник предмета узуфрукта мог передать право собственности на него другому лицу, заложить или обременить ее другим сервитутом без нанесения ущерба самому личному сервитуту (узуфрукту). Предметом узуфрукта могли быть непотребляемые вещи. Все затраты на используемую вещь, включая выплату податей и различного рода повинности, нес узуфруктариий, причем вещь после смерти последнего возвращалась собственнику в состоянии, пригодном для ее дальнейшего правильного использования. Узуфрукт мог принадлежать нескольким лицам в идеальных долях, предметом узуфрукта могла быть только часть вещи (при общей собственности на вещь). Узуфрукт не подлежал наследованию, отчуждению, со смертью узуфруктариия действие такого вида личного сервитута прекращалось и наследники были обязаны возвратить собственнику предмет пользования.<sup>1</sup>

В период Римской империи появился дополнительный вид узуфрукта — квазиузуфрукт, который стал распространяться и на потребляемые вещи, причем пользователь такого права становился собственником предмета квазиузуфрукта, но обязан был обещать выплатить твердую сумму принятого потребляемого имущества после окончания пользования им.<sup>2</sup>

Узус представлял собой более ограниченное право пользования чужой вещью: его субъекту представлялось столько плодов от используемой вещи, сколько ему было нужно для удовлетворения своих личных потребностей. Передавать свое право другому лицу он уже не мог, но мог допустить своих родственников к совместному пользованию и принимать в дом третьих лиц или нанимателей. Узусарий обязан был также по-хозяйски использовать вещь, которая после узуса возвращалась собственнику в надлежащем виде.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> См. подробнее: Римское частное право: Учебник / Под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. М., 2003. С. 199.

<sup>2</sup> Там же. С. 200.

<sup>3</sup> Там же. С. 201.

Хабитация понималась римлянами как право пожизненного обитания в чужом доме или в его части.<sup>1</sup> Управомоченный мог жить в нем сам или отдавать жилище внаем.

По своему содержанию личные сервитуты были шире, чем предельные (вещные, земельные).<sup>2</sup>

Римские личные сервитуты возникали в силу различных оснований, включая установление легата — возложение наследодателем на наследника в завещании обязанности предоставить другому лицу право пользования наследуемым жилым помещением или его частью на период жизни этого лица.

Для установления личного сервитута не требовалось наличия двух соседних участков (господствующего и служащего), поскольку установление такого вида сервитутов связано, как уже отмечалось, не с недвижимостью, а с личностью.<sup>3</sup>

Дореволюционное российское позитивное право содержало относительно небольшой перечень сервитутов, ведь сервитут рассматривался как временное, переходное состояние на пути к полной индивидуализации, однако такие личные сервитуты, как пользование (пожизненное владение) и право пожизненного жительства, имели место в русском законодательстве.<sup>4</sup> В 1862 году были изданы Правила о предоставлении владения родовым именем одним из супругов другому, которые по аналогии могли быть распространены и на другие случаи пожизненного пользования. Пользованием называлось обусловленное сроком или продолжительностью жизни определенного лица его право пользования вещью и извлечения плодов без изменения ее существа (узупфрукт), устанавливаемое в силу договора, завещания, закона. Имя передавалось пользователю по описи, совершаемой су-

---

<sup>1</sup> Упомянутое право пожизненного проживания (хабитация) напоминает в какой-то степени современное право пользования жилым помещением членами семьи собственника этого помещения (ст. 292 ГК), современное право пользования жилым помещением в силу завещательного отказа (ст. 1137 ГК) и современное право пожизненного пользования жилым (нежилым) помещением, возникшее на основании договоров ренты с пожизненным содержанием с иждивением (гл. 33 ГК РФ).

<sup>2</sup> См. подробнее: *Хвостов В. М.* Система римского права. М., 1996. С. 302.

<sup>3</sup> См. подробнее: *Синайский В. И.* Русское гражданское право (Классика российской цивилистики). М., 2002. С. 257.

<sup>4</sup> См.: *Шершеневич Г. Ф.* Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). М., 1995. С. 231.